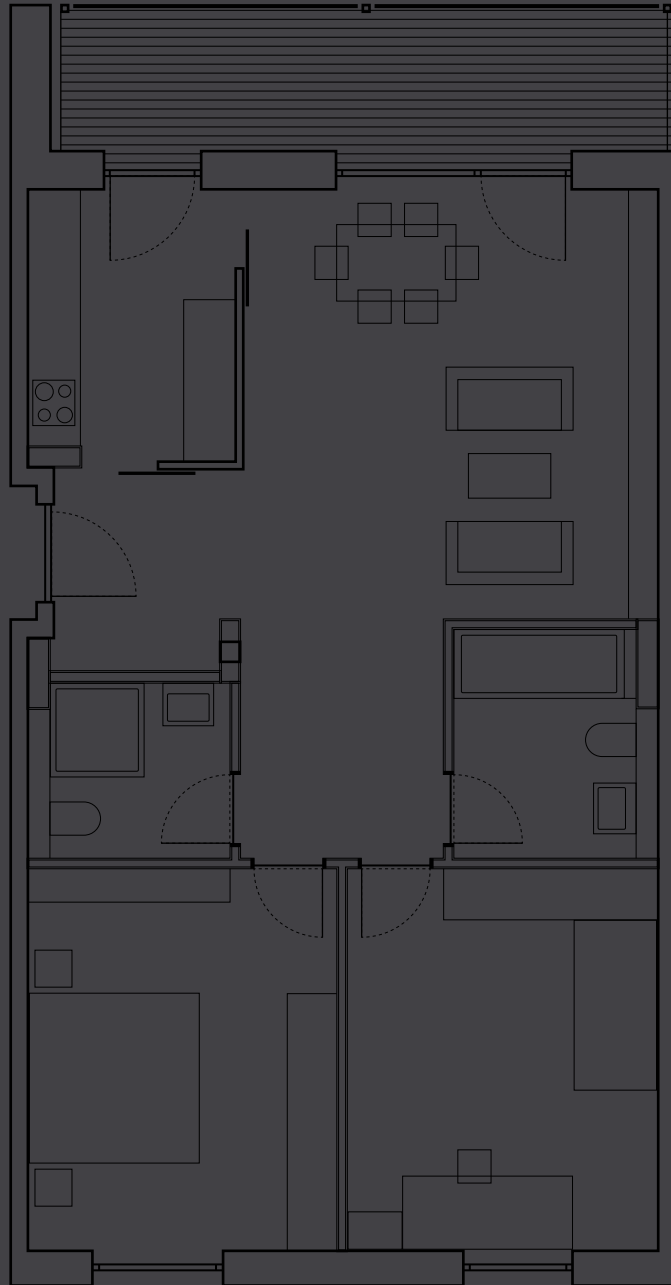


Für jeden Lebensentwurf
das passende Zuhause



SCHWETZINGER
terrassen

Wenn aus einem Haus ein Zuhause wird

Wer in eine Wohnung oder ein Haus der Schwetzingen Terrassen zieht, findet mehr als nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Hier entsteht ein Quartier, in dem sich jeder wohlfühlt.

Die Schwetzingen Terrassen bieten eine Vielfalt an Wohnungstypen – vom Apartment bis zum Stadthaus. Individuelle Wohneinheiten schaffen Freiräume für Menschen, die nach ungewöhnlichen Lösungen suchen: Mehr als die Hälfte aller Eigentumswohnungen sind echte Unikate.

Junge Familien stellen an Wohnraum andere Anforderungen als etwa Singles, Paare oder Senioren. Darum gibt es hier für jeden Lebensstil genau die Wohnung, die perfekt passt. Dieses Versprechen lösen vier namhafte Architekturbüros ein. Die unterschiedlichen Handschriften der Architekten formen ein Quartier mit Charakter: urban, individuell und dem modernen Lebensrhythmus angepasst.

Modern wohnen heißt nachhaltig leben

Alle Häuser werden im Passivhausstandard gebaut. Eine energieeffiziente Bauweise sowie der Einsatz langlebiger Materialien sparen Energie, erhöhen den Wohnkomfort und sichern den Werterhalt der Gebäude auf lange Sicht. Mieter und Eigentümer profitieren von den deutlich niedrigeren Heizkosten.



Bildnachweis (oben):
Stadtmarketing Heidelberg



Wo es sich zu wohnen lohnt

Mit seiner traditionsreichen Vergangenheit und modernen Gegenwart zieht Heidelberg Menschen einfach an. Während ihrer 800-jährigen Geschichte hat vor allem die älteste Universität Deutschlands das Leben der Stadt geprägt. Auch im modernen Heidelberg ist die Universität mit ihrem Klinikum der größte Arbeitgeber.

Ebenso sichern die jungen, zukunftsweisenden Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahen Unternehmen langfristig Arbeitsplätze. Darüber hinaus wird das wirtschaftliche Profil der Stadt von internationalen Unternehmen geprägt: ABB, Heidelberger Druckmaschinen, HeidelbergCement, Henkel, SAP sowie SAS schätzen vor allem das Entwicklungspotenzial des Wirtschaftsstandorts Heidelberg.

Die große Attraktivität Heidelbergs hat auch hohe Grundstücks- und Mietkosten zur Folge. Damit das Wohnen in Heidelberg nicht zum Luxusgut wird, verfolgt die Stadt eine familienfreundliche Wohnungspolitik: zum Beispiel mit städtischen Förderprogrammen zum Wohneigentumserwerb für Familien. Auch im neuen Stadtteil Bahnstadt sollen Wohnungen insbesondere für Familien entstehen.

Das erste Wohnquartier sind die Schwetzingen Terrassen. Wer jetzt hier investiert, hat bei vergleichsweise günstigen Investitionskosten die Chance auf eine wertbeständige Kapitalanlage: Die Bahnstadt wird sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der durchdachten Planung zum attraktiven und beliebten Stadtteil entwickeln.

Was liegt näher?

„Die Bahnstadt soll keine Vorstadt werden, sondern eine Weiterentwicklung der Innenstadt.“ Mit dieser Vision setzte sich das Büro Grüttner Architekten im internationalen Wettbewerb um die ersten Wohnquartiere der Bahnstadt durch. In den Schwetzingen Terrassen nimmt die Vision nun Gestalt an.

Das Quartier im Südosten der Bahnstadt punktet vor allem mit seiner bevorzugten Lage. Mitten in Heidelberg, mit direkter Anbindung an das Zentrum und freiem Blick ins Grüne, entsteht genau das, was sich immer mehr Menschen wünschen: Wohnraum in überschaubaren Nachbarschaften und trotzdem in städtischer Atmosphäre.

- In wenigen Minuten in der Innenstadt, ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz
- Neue Kindertagesstätte, zu Fuß erreichbar
- Lebendiges Zentrum rund um den nahen Campus II mit Geschäften, Gastronomie und Freizeitangeboten
- Erschließung direkt an der Bebauungsgrenze der Bahnstadt

Wenn ein junger Stadtteil wächst ...

... bedeutet das: Einige Baufelder werden noch bebaut. Die Lebensqualität der Quartierbewohner wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die meisten Baufelder einen ausreichenden Abstand zum Wohnquartier haben. Die Erschließungszonen wurden nach Nutzungsart getrennt und die Logistik im Vorfeld geplant, wie z. B. die Stoßrichtung der Baufahrzeuge.



Wo der Innenhof zur Stadtoase wird

In den Schwetzingen Terrassen sind die Häuser durch den atmosphärischen Grünen Hof miteinander verbunden. Als Treffpunkt und Rückzugsort bringt er eine zusätzliche Portion Lebensqualität ins Quartier.

Von der Lage an dem offenen Platz, dem alleartigen Langen Anger und der Promenade profitieren alle Bewohner. Sämtliche Wohnungen und Gärten haben „Grünblick“. Für Autos gibt es da nur einen Platz: Fast alle Pkws verschwinden in den Tiefgaragen. Weil die Schwetzingen Terrassen damit so gut wie autofrei sind, können Eltern ihre Kinder bedenkenlos auf dem Gelände spielen lassen.



„Zur attraktiven Großstadt-Wohnwelt gehört auch der verwunschene Innenhof.“

Wolfgang Roth, Architekturbüro für Garten- und Landschaftsbau

- Abwechslungsreiche Vegetation: Spielrasen, Landschaftsrassen, Rasenersatzstauden und Wiesen
- Hohe Gräser bieten Sichtschutz
- Laubbäume und Sträucher machen Jahreszeiten erlebbar
- Kleiner Wasserlauf als beruhigendes Element
- Private Gärten und Terrassen sind durch Efeuwände voneinander getrennt





Was Sie erwarten können

Hier entsteht ein neues Stück Stadt. Die einzelnen Bausteine des Quartiers besitzen Wiedererkennungswert und bilden gleichzeitig einen Zusammenhang als Stadtraum. Dafür sorgt ein übergeordnetes Wohnkonzept, eingebettet in eine großzügige städtebauliche Rahmenplanung mit Promenaden, Terrassen und Alleen.

Die Schwetzingen Terrassen präsentieren sich als Einheit mit einem hohen Maß an Individualität. So fällt es leicht, sich mit seinem Zuhause zu identifizieren. Das Konzept sieht eine Vielzahl attraktiver Haustypen vor und bietet Raum für unterschiedliche Wohnformen.

Ausstattung

Alle Häuser:

- Passivhausstandard mit hoher Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung, kontrollierter Lüftung und Dreifach-Isolierglasfenstern
- Große Fenster, die teilweise bis zum Boden reichen
- Parkettboden in allen Räumen, ausgenommen Bäder und Küchen
- Alle Duschen werden als bodengleiche Walk-In-Duschen ausgeführt
- Wände mit Malervlies
- Sonnenschutz durch außen angebrachte elektrische Markisen bzw. Jalousien

Wohnhäuser:

- Personenaufzüge ab der Tiefgarage zu den Wohnungen
- Alle Wohnungen überwiegend barrierefrei
- Raumhöhen Wohnungen: 2,60m–2,70m

Stadthäuser und Wohnhaus an der Promenade:

- Raumhöhen Stadthäuser: 2,60m–2,80m



Haus B1

16 Mietwohnungen
im Bestand der GGH
1–5 Zimmer, 39–124 m²
2 Maisonettes
1 Gewerbeeinheit im EG (99 m²)

Haus B2 (Ost & West)

14 Mietwohnungen
im Bestand der GGH
1–5 Zimmer, 33–145 m²
2 Maisonettes

Haus B3

17 Mietwohnungen
im Bestand der GGH
2–5 Zimmer, 59–123 m²
2 Gewerbeeinheiten im EG
(94 und 112 m²)

Haus C1

10 Wohnungen
1–4 Zimmer, 46–107 m²
2 Gewerbeeinheiten im EG (38 und 43 m²)

Haus C2

8 Wohnungen
2–6 Zimmer, 57–182 m²
inklusive:
2 Gartenmaisonettes (98 und 137 m²)
1 Penthouse (182 m²)
1 Gewerbeeinheit im EG (84 m²)

Haus A1

9 Wohnungen
2–4 Zimmer
55–118 m²

Haus A2

7 Wohnungen
2–5 Zimmer, 62–131 m²
davon:
2 Loftwohnungen mit Gartenanteil (62 und 115 m²)
3 Loftwohnungen mit Loggia (72–109 m²)
2 Maisonettewohnungen mit Dachterrasse (98 und 131 m²)

Haus D1

4 Stadthäuser
mit je 4 Geschossen
157–195 m²

Haus D2

7 Wohnungen
3–4 Zimmer, 91–162 m²
inklusive:
1 Penthouse (162 m²)

Haus D3

4 Stadthäuser
mit je 4 Geschossen
157–185 m²



Jens In het Panhuis
und Jürgen Mayer,
architekturbüro jürgen mayer

„Mehrere Generationen, die
gemeinsam unter einem
Dach wohnen. Darin sehen
wir die Zukunft.“

Häuser A1 und C2. Von der Wohnung für junge Singles
oder ältere Paare bis hin zur großzügigen Familienwohnung:
Hier hat jede Generation den Platz, den sie braucht.

Klar gestaltete Grundrisse mit großzügigen Wohn-Ess-
bereichen erweitern sich optisch bis auf die Balkon- und
Terrassenflächen. So entsteht eine offene Raumlandschaft,
die ein Plus an Wohnkomfort verspricht. Die Lage der
Schlafräume mit dazugehörigen Bädern und Duschen
ermöglicht auch innerhalb der Wohnungen ein hohes Maß
an Privatsphäre.

Die Ost-West-Ausrichtung der meisten Wohnungen schafft
ein lichtdurchflutetes, helles Ambiente. Große Fenster-
flächen bieten Ihnen attraktive Ausblicke in den grünen
Innenhof, den Stadtraum und/oder die Landschaft des
Pfaffengrunder Feldes.





Haus A1 – grüner wohnen

Unterschiedliche Wohnungsgrößen und differenzierte Grundrisse machen es möglich: optimales Wohnen in allen Lebenslagen. Die Wohnräume sind jeweils zu den Terrassen und Balkonen ausgerichtet, sodass Sie von hier aus den Blick in den grünen Innenhof, den Stadtraum oder die Landschaft des Pfaffengrunder Feldes genießen.

Ideale Lage für Familien mit Kindern: An der ruhigen Stichstraße, im Übergang zur Fußgängerpromenade am Feldrand, wohnen Sie im Grünen und haben doch die Vorteile der Stadt in Reichweite.

Die zeitlos elegante Architektur vermittelt ein hohes Maß an Identifikation und Privatsphäre: Ruhige Putzflächen wechseln ab mit akzentuierten Balkonen und horizontalen Fensterbändern.



Zum Beispiel:
4-Zimmer-Wohnung A1-6,
2. Obergeschoss,
ca. 118 m²

- architekturbüro jürgen mayer mit Jens In het Panhuis
- Massivbau mit Stahlbetondecken und Mauerwerkswänden
- Lage: Stichstraße
- 9 Wohnungen auf 4 Ebenen; 2–4 Zimmer, 55–118 m²
- Jede Wohnung mit Gartenanteil, Balkon oder Terrasse
- Barrierefreie Zugänge zum Gebäude, aber auch zu den Wohnungen und Terrassen



Haus C2 – mitten im Leben

Ideales Wohnumfeld in allen Lebenslagen: Das vielfältige Raumangebot, die großzügige Grundrissstruktur und die durchdachte Raumaufteilung passen sich dem modernen Lebensrhythmus an.

Profitieren Sie von lebendiger Atmosphäre: Die Lage an der Schwetzingener Terrasse mit ihren Geschäften und Cafés sowie die Nähe zum Campus II mit seiner Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Kindertagesstätte sind ideal für alle, die Stadtflair lieben.

Die elegante, anspruchsvolle Architektur unterstreicht das moderne Lebensgefühl: Die durchgehende Gewerbeeinheit mit transparenter Fassade zur Schwetzingener Terrasse betont den öffentlichen Charakter des Sockels. Den privaten Teil des Gebäudes erreicht man über den Grünen Hof.

- architekturbüro jürgen mayer mit Jens In het Panhuis
- Massivbau mit Stahlbetondecken und Mauerwerkswänden
- Lage: Schwetzingener Terrasse
- 8 Wohnungen auf 5 Ebenen; 2–6 Zimmer, 57–182 m²; inklusive:
 - 2 Gartenmaisonettes (98 m² und 137 m²) und 1 Penthouse (182 m²)
- Jede Wohnung mit Gartenanteil, Balkon oder Terrasse
- Barrierefreie Zugänge zum Gebäude, aber auch zu den Wohnungen und Terrassen
- 1 Gewerbeeinheit im EG (84 m²)



Zum Beispiel:
3-Zimmer-Gartenmaisonette C2-2,
Erdgeschoss & 1. Obergeschoss,
ca. 98 m²

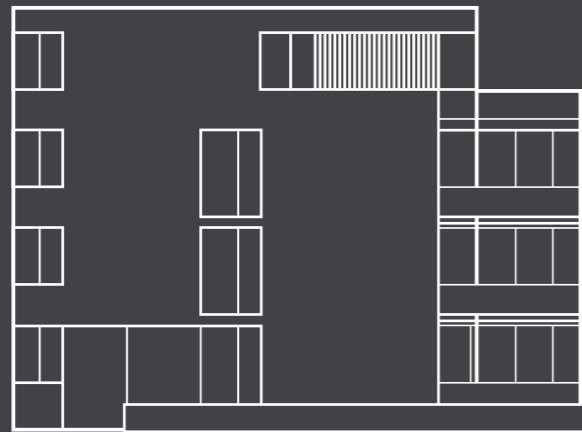
„Ein modernes Haus sollte die unterschiedlichen Lebensentwürfe unserer Gesellschaft widerspiegeln.“

Haus A2. Soll es eine Maisonettewohnung sein oder lieber ein Loft? Sie haben die Wahl zwischen unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungstypen. Je nachdem, was am besten zu Ihnen passt. Die offenen Grundrisse bieten Ihnen genügend Optionen, die Wohnung entsprechend Ihrer Lebenssituation zu gestalten.

Ein Wohn- und Essbereich als vielseitig nutzbarer Gemeinschaftsraum bildet das Zentrum jeder Wohnung. Er orientiert sich sowohl zum Grünen Hof als auch zur Straße. Der Lichteinfall von Morgen- und Abendsonne schafft eine behagliche Atmosphäre.

Zahlreiche Blickbezüge zum Hof und zur Stichstraße lassen das hochwertige Umfeld Teil jeder einzelnen Wohnung werden. Genießen Sie diese großzügige Wirkung!

Das Team von Michael Jöllenberg hat auch das **Haus B2 Ost** und das **Haus B3** entworfen, die als Mietobjekte im Bestand der GGH bleiben.



Michael Jöllenberg,
Jöllenberg & Wolf Architekten



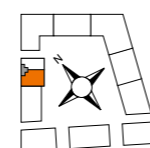


Haus A2 – das Einzelne im großen Ganzen

Alle Individualräume sind vielseitig nutzbar: vom klassischen Kinder- oder Schlafzimmer bis hin zum Arbeitsraum, Musikzimmer oder Medienraum. Die einzelnen Zimmer gruppieren sich um den zentralen Wohnbereich herum und sind zum Teil durch Schiebetüren miteinander verbunden. Der Verzicht auf Flure schafft mehr Raum und damit Mehrwert für Ihr individuelles Wohngefühl.

Einzelstück im Stadtraum: Die Einschnitte der Loggien an den Übergängen zum Baukörper bilden eine deutlich erkennbare Fuge zum Nachbarn. Obwohl es in Reihe steht, tritt das Haus als geschlossene Einheit auf – ein Solitär. Die zentrierte Ansicht zur Straße ohne steife Symmetrie betont die Freistellung elegant, macht das Haus aber doch zum Teil des Ganzen.

- Jöllenbeck & Wolf Architekten
- Lage: Stichstraße
- 7 Wohnungen auf 4 Ebenen;
2–5 Zimmer, 62–131 m²;
davon:
 - 2 Loftwohnungen mit Gartenanteil (62 m² und 115 m²)
 - 3 Loftwohnungen mit Loggia (73–109 m²)
 - 2 Maisonettewohnungen mit Dachterrasse (98 m² und 131 m²)



Zum Beispiel:
3- bis 4-Zimmer-Wohnung A2-4,
1. Obergeschoss,
ca. 109 m²





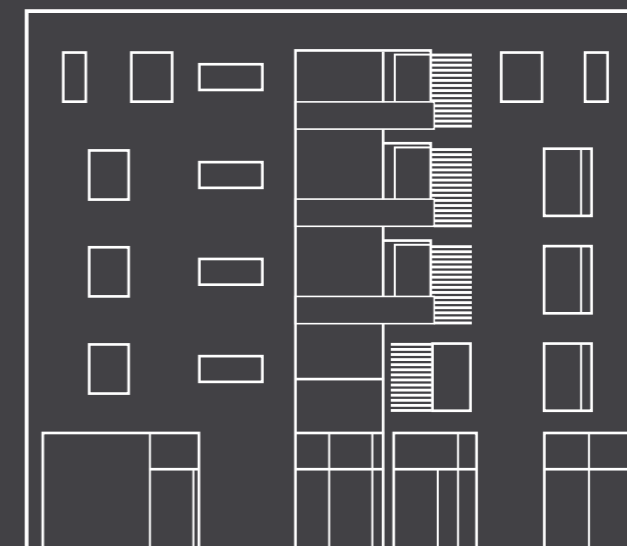
Dietmar Erhard,
hübner + erhard und partner

„Jede Wohnung ist auch ein Ort, an dem man sich geborgen fühlt und der Kraft gibt für neue Herausforderungen.“

Haus C1. Leitgedanke für den Entwurf der Wohnungsgrundrisse war die Besinnung auf Klarheit und Einfachheit. Sowohl in der räumlichen Struktur als auch im Detail.

Die offenen Grundrisse und die Ausgewogenheit der Raumproportionen mit einer Raumhöhe von etwa 2,60 Meter lassen viele Möglichkeiten zur Gestaltung und Möblierung. Die großzügige Fensterverglasung und geschützte Balkone unterstreichen das offene Wohngefühl.

Das Team von Dietmar Erhard hat auch das **Haus B1** und das **Haus B2 West** entworfen, die als Mietobjekte im Bestand der GGH bleiben.



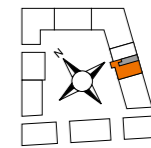
Haus C1 – offen für Neues

Sie haben die Wahl zwischen verschiedenen Grundrissen.

Entweder: Die Wohn-Ess-Kochzone nimmt die volle Fassadenbreite ein und wird zum Mittelpunkt der Wohnung. Ein Ort, an dem alle zusammenkommen, um zu kochen, zu essen oder einfach zu entspannen.

Oder: Die Wohn-Ess-Kochzone nimmt die volle Haustiefe ein, sodass Sie die wechselnden Tageszeiten, verschiedenen Sonnenstände und abwechslungsreichen Ausblicke erleben.

- hübner + erhard und partner
- Lage: Schwetzingen Terrasse
- 10 Wohnungen auf 5 Ebenen;
1–4 Zimmer, 46–107 m²
- 2 Gewerbeeinheiten im EG (38 m² und 43 m²)



Zum Beispiel:
4-Zimmer-Wohnung C1-7,
2. Obergeschoss,
ca. 107 m²



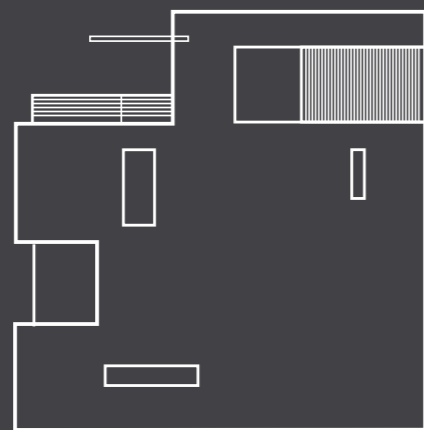
„Architektur ist kein Selbstzweck. Architektur muss funktionieren.“

Als Sieger des Architekturwettbewerbs „Wohnen an der Promenade“ hat das Büro Grüttner Architekten den Quartierplan entworfen und den Schwetzingen Terrassen damit ihr Gesicht gegeben. Außerdem hat das Büro ein Wohnhaus sowie acht Stadthäuser geplant.

Haus D2 und Stadthäuser D1 und D3.

Wohnen an der Promenade – so lautet das Motto für den Entwurf dieser modernen, klaren Architektur. Das Wohnen orientiert sich hin zur Promenade und der angrenzenden Landschaft und macht diese Elemente zu einem wesentlichen Teil der Wohnqualität.

Durch die geschickte Ausnutzung des Geländes mit der tiefer liegenden Promenade und der angrenzenden Mauer ergibt sich ein unbeschwertes, vor Einblicken geschütztes Wohnen.



Bernd Grüttner,
Grüttner Architekten

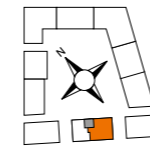


Haus D2 – zeitlose Ruheinsel

Alle Wohnungen sind großzügig und barrierefrei geschnitten, damit sie auch im Alter genügend Mobilität erlauben. Die vor den Wohnräumen liegenden Loggien bieten eine ruhige, individuelle Wohnatmosphäre.

Im Staffelgeschoss befindet sich ein Penthouse mit einer großzügigen Dachterrasse.

- Büro Grüttner Architekten
- Lage: Promenade
- 7 Wohnungen auf 4 Ebenen;
3–4 Zimmer, 91–162 m²;
inklusive: 1 Penthouse (162 m²)
- Barrierefreie Zugänge und Raumzuschnitte



Zum Beispiel:
4-Zimmer-Wohnung D2-4,
1. Obergeschoss,
ca. 128 m²





Stadthäuser D1 und D3 – Familienbetrieb

Jede Ebene hat ihren eigenen Charakter: Im Erdgeschoss wird der geräumige Küchen- und Essbereich mit der Gartenloggia zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Im 1. Obergeschoss befindet sich der private Wohnbereich, im 2. Obergeschoss Schlaf- und Kinderzimmer.

Krönender Abschluss: das Atelier mit der Dachterrasse als individueller Kreativ- und Rückzugsbereich.

- Büro Grüttner Architekten
- Lage: Promenade

- D1: 4 Stadthäuser mit 4 Geschossen;
157 – 195 m²

- D3: 4 Stadthäuser mit 4 Geschossen;
157 – 185 m²



Mit zwei starken Partnern auf der sicheren Seite



Ein Projekt des größten Wohnungsanbieters in Heidelberg:
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Wir sind das Immobilienunternehmen der Stadt und der größte Vermieter vor Ort. Als Bauträger und Projektentwickler errichten wir Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Kommunalbauten und bieten damit auch in Zukunft attraktiven Lebensraum in Heidelberg. Ob Mieter, Käufer oder Eigentümer – bei uns profitieren Sie vom Komplettservice in Sachen Immobilienmanagement. Und von fast 90 Jahren Erfahrung.

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH)
Bluntschlistraße 14
69115 Heidelberg



**Sparkasse
Heidelberg**

Vertrieb über den führenden Immobilienpartner für Heidelberg:
S-Immobilien Heidelberg GmbH

Als Tochter der Sparkasse Heidelberg bieten wir Bau- und Kaufinteressenten die größte Objektauswahl der Region, dazu passgenaue Finanzierungspläne.

S-Immobilien Heidelberg GmbH
Kurfürstenanlage 10–12
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 511-500
www.schwetzingen-terrassen.de

Die in diesem Prospekt gemachten Angaben dienen zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Sie gelten nur in Verbindung mit den Kaufvertragsunterlagen; mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Die rechtliche Fundierung wird durch die notariellen Kaufvertragsunterlagen beim Notartermin verlesen. Grundsätzlich werden Ihnen alle Unterlagen zwei Wochen vor dem Notartermin zur Verfügung gestellt.

Die Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und beispielhaft. Die dargestellten Ausstattungen enthalten zum Teil Sonderwunschoptionen. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Die genaue Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Hier entsteht ein neuer Stadtteil:

